

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1209/2018/DS-PT

Ngày: 27/12/2018

Vv “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc  
và Hợp đồng chuyển nhượng QSD Đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Đức Hạnh  
2/ Ông Trịnh Đắc Phú

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục – Thư ký  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh  
Duy Dũng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 571/DSPT  
ngày 13 tháng 11 năm 2018, do bản án dân sự sơ thẩm số 717/2018/DS-ST ngày  
19 - 9 - 2018 của Tòa án nhân dân Quận X V/v “ Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc  
và Hợp đồng chuyển nhượng QSD Đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử  
phúc thẩm số 5903/2018/QQĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2018, giữa các đương  
sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: A16/61 Quốc lộ 1A, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Thúy H: ông Trần Hồng B,  
sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: A16/61 Quốc lộ 1A, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966 (có mặt);

Bà Trần Thanh N, sinh năm: 1970

Bà Trần Thanh N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966 tham  
gia tố tụng (có mặt);

Cùng địa chỉ: 196 Tô Ngọc V, khu phố N, phường T, Quận X, Thành phố  
Hồ Chí Minh.

**3. Người kháng cáo:** Bị đơn – ông Nguyễn Văn T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 08/01/2014 và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/8/2018, cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/4/2012, bà H và ông T có lập Hợp đồng đặt cọc (giấy tay), nội dung bà H có mua của ông T phần đất diện tích 48m<sup>2</sup> (ngang 4m x dài 12m), thửa 92 (phần thửa 530), tờ bản đồ số 61 (tài liệu 2005) phường T, Quận X với giá 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu). Tại thời điểm giao kết đặt cọc, bà H không rõ ông T có được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu) ngay vào ngày 26/4/2012. Số tiền đặt cọc này là tài sản riêng của bà H, không liên quan đến ai khác. Việc giao tiền có cả vợ chồng ông T, bà N cùng nhận. Hai bên thỏa thuận vào ngày 22/5/2012 giao tiếp số tiền 255.000.000 đồng (hai trăm năm mươi lăm triệu). Ngày 22/5/2012, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định lại diện tích đất, vị trí thửa, tờ bản đồ như đã nêu trong Hợp đồng đặt cọc. Bà H giao tiếp cho vợ chồng ông T, bà N số tiền 255.000.000 đồng (hai trăm năm mươi lăm triệu) và bà H cũng vẫn không rõ ông T có được cơ quan nhà nước thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Kể từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, nguyên đơn bà H không biết vị trí đất và cũng không quản lý, sử dụng 48m<sup>2</sup> đất nêu trên vì ông T không có bàn giao vị trí hiện trạng đất cũng không thực hiện được nghĩa vụ ra phòng công chứng ký hợp đồng theo thủ tục luật định để sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Ngày 21/12/2012, theo yêu cầu của ông T thì bà H giao tiếp cho ông T số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu) và ông T ghi thêm cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 nội dung: Trong một tháng sẽ ra công chứng nếu không ông T hoàn tiền lại. Tuy nhiên, đến hết thời hạn cam kết là ngày 21/01/2013 nhưng ông T vẫn không thực hiện được nghĩa vụ nên bà H yêu cầu ông T phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận. Đơn khởi kiện nộp ngày 08/01/2014, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường gấp đôi tiền cọc với số tiền bồi thường là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu); Hoàn trả số tiền đã nhận là 265.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi lăm triệu); Trả tiền lãi mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền 265.000.000 đồng tính từ ngày 22/5/2012 đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2012 do V hiệu đồng thời ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền cọc là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu).

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 do V hiệu đồng thời ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền đã nhận là 265.000.000 (hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng.

Nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N – bà N ủy quyền cho ông T, trình bày:

Về nguồn gốc đất: Phần đất diện tích 48m<sup>2</sup> mà ông T chuyển nhượng cho bà H thuộc phần thửa 530, tờ bản đồ số 61, phường T, Quận X trong tổng diện tích 375,3 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc E và bà Nguyễn Thị V, số vào sổ cấp CH02987 ngày 14/11/2011. Ông E, bà V chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Ngọc Danh. Ông D phân lô và bán cho ông T phần đất diện tích 132m<sup>2</sup> (ngang 11m x dài 12m) với giá tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu). Ông T đã trả trước 50.000.000 đồng (năm mươi triệu), còn lại 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu) chờ khi ký hợp đồng tại phòng công chứng và sang tên chủ quyền thì ông T sẽ trả hết tiền cho ông D. Sau đó, ông T phân lô và chuyển nhượng cho bà H 48m<sup>2</sup>. Vì đất vẫn do vợ chồng ông E, bà V đứng tên Giấy CNQSD đất và họ đã thế chấp cho ngân hàng nên ông D không thể thực hiện được nghĩa vụ ra phòng công chứng ký hợp đồng theo thủ tục luật định để sang tên quyền sử dụng đất cho ông T kéo theo hậu quả là ông T cũng không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà H tại phòng công chứng để sang tên chủ quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông T đang khởi kiện đòi lại tiền đối với ông D trong vụ kiện khác.

Về quá trình giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng: Ngày 26/4/2012, bà H và ông T có lập Hợp đồng đặt cọc (giấy tay), nội dung bà H có mua của ông T phần đất diện tích 48m<sup>2</sup> (ngang 4m x dài 12m), thửa 92 (phần thửa 530), tờ bản đồ số 61 (tài liệu 2005) phường T, Quận X với giá 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu). Bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu). Việc giao tiền có cả vợ chồng ông T, bà N cùng nhận. Hai bên thỏa thuận vào ngày 22/5/2012 giao tiếp theo số tiền 255.000.000 đồng (hai trăm năm mươi lăm triệu). Tại thời điểm giao kết đặt cọc, bà H đã biết rõ ông T chưa được cơ quan nhà nước thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Khi đặt cọc mua đất thì đất đã có sẵn ranh giới xây bằng gạch do ông T xây và bàn giao cho bà H. Việc hai bên bàn giao vị trí đất chỉ nói miệng, không có lập bản đồ, không lập biên bản giao nhận đất. Kể từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay thì ông T không quản lý sử dụng phần đất này. Ngày 22/5/2012, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định lại diện tích đất, vị trí thửa, tờ bản đồ như đã nêu trong Hợp đồng đặt cọc và bà H giao tiếp cho vợ chồng ông T, bà N số tiền 255.000.000 đồng (hai trăm năm mươi lăm triệu).

Ngày 21/12/2012, bà H giao tiếp cho ông T số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu) và ông T ghi thêm cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 nội dung: Trong một tháng sẽ ra công chứng nếu không ông T hoàn tiền lại. Đến hết thời hạn cam kết là ngày 21/01/2013, ông T vẫn không thực hiện được nghĩa vụ nhưng không phải lỗi của ông T và hai bên đã hoàn tất xong giao dịch chuyển nhượng đất, bàn giao vị trí đất mặc dù bà H còn nợ lại ông T 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, bà N xác định ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2012 do V hiệu đồng thời ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền cọc là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu).

+ Bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 do vô hiệu, đồng thời ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền là 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu) trên tổng số tiền đã nhận là 265.000.000 (hai trăm sáu mươi lăm triệu) đồng. Bởi vì ông T không chắc chắn có thể đòi lại được tiền chuyển nhượng đất đối với ông D nên bà H phải có trách nhiệm chia sẻ rủi ro cùng ông T, cụ thể là bà H chỉ được nhận lại tổng cộng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) trong tổng số tiền đã giao là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu) và phải chịu thiệt 90.000.000 đồng (chín mươi triệu).

Bị đơn ông T, bà N không có yêu cầu khác.

Bản án số 717/2018/DS-ST Ngày 19 - 9 - 2018 của Tòa án nhân dân Quận X “ V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng QSD Đất đã tuyên:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 do V hiệu.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm

2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N có trách nhiệm liên đới hoàn nguyên cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền: 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu) sau khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông T, bà N chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm ngàn) thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền án phí tạm nộp là 9.099.300 đồng (chín triệu không trăm chín mươi chín ngàn ba trăm) theo biên lai thu tiền số 01089 ngày 17/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị nguyên đơn chấp nhận cho bị đơn liên đới chịu trách nhiệm thanh toán 200.000.000 ( hai trăm triệu đồng) vì hoàn cảnh khó khăn.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chia sẽ rủi ro với bị đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) với điều kiện hai bên thống nhất , nếu trường hợp bị đơn không đồng ý thì yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn không đồng ý hoàn trả 240.000.000 triệu đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), giữ nguyên yêu cầu kháng cáo chỉ đồng ý thanh toán 200.000.000 triệu (Hai trăm triệu đồng) cho nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

Về hình thức:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận X đưa vụ án ra xét xử ngày 19/0/2018 đến ngày 29/9/2018 có đơn kháng cáo, như vậy căn cứ điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không tuân thủ về hình thức.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T và bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xác định hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Xét phần quyết định án sơ thẩm tuyên không chính xác, cần xác định hợp đồng V hiệu nên đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa phần quyết định bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận X đưa vụ án ra xét xử ngày 19/9/2018, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo ngày 29 tháng 9 năm 2018 căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1] Xét về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng QSD Đất”, bị đơn cư trú tại Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39

Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đúng thẩm quyền.

[2] Xét việc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp:

Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án là có căn cứ.

Xét; Đơn khởi kiện nộp ngày 08/01/2014, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường gấp đôi tiền cọc với số tiền bồi thường là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu); Hoàn trả số tiền đã nhận là 265.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi lăm triệu); Trả tiền lãi mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền 265.000.000 đồng tính từ ngày 22/5/2012 đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả tiền. Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận X xét xử tại bản án dân sự sơ thẩm số: 209/2015/DS-ST ngày 23/6/2015. Tại Quyết định kháng nghị số 44/QĐ-KNPT-P5 ngày 22/7/2015 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 209/2015/DS-ST ngày 23/6/2015 nêu ý kiến: Hủy một phần bản án để Tòa án cấp sơ thẩm định giá giải quyết lại do nguyên đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại và để xác định đúng các thiệt hại thì Tòa án cần phải tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất. Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 1132/2015/DS-PT ngày 11/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 209/2015/DS-ST ngày 23/6/2015 do không triệu tập ông Nguyễn Ngọc E và bà Nguyễn Thị V tham gia tố tụng.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận X thụ lý sơ thẩm lại vào ngày 06 tháng 01 năm 2016. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi bồi thường thiệt hại do hợp đồng V hiệu đề ngày 01/8/2018 và xác định yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2012 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 do V hiệu, đồng thời ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền đã nhận là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu).

Tại Biên bản hòa giải ngày 29/8/2018: Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2012, hoàn nguyên 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu); Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 tuy nhiên bị đơn chỉ đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu).

Như vậy, từ sự thay đổi về phạm vi khởi kiện của nguyên đơn cùng với sự thỏa thuận của bị đơn về một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hai bên chỉ còn tranh chấp về nghĩa vụ giao trả số tiền là bao nhiêu từ hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tòa án sơ thẩm không thu thập chứng cứ khác, không triệu tập thêm những người tham gia tố tụng khác trong vụ án là có cơ sở.

[3] Về nội dung: yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T chỉ đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, không đồng ý hoàn trả cho nguyên

đơn 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) theo quyết định của bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H gồm:

[3.1] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

[3.2] Về nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012:

Xét về chủ thể tham gia giao dịch: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự nhận thấy: diện tích đất chuyển nhượng là 48 m<sup>2</sup> đất ở, thuộc một phần thửa 530, tờ bản đồ 61 (thửa cũ là 92, tờ bản đồ, TL 2004-2005) tọa lạc tại phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N chưa được đứng tên chủ sở hữu, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số CH02987, ngày 14/11/2011 cho ông Nguyễn Ngọc E và Nguyễn Thị V. Việc ông T cho rằng đã bàn giao vị trí, ranh đất và hoàn tất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là không đủ điều kiện quy định về quyền của người sử dụng đất theo luật định khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì một trong những điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng là đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

Căn cứ Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 ghi rõ tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc E và bà Nguyễn Thị V. Như vậy, bà H, ông T và bà N đều biết đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bán nhưng vẫn thực hiện giao dịch. Do đó, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 bị vô hiệu là của hai bên. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự V hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận. Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc ông T và bà N liên đới hoàn nguyên cho bà H số tiền là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu) là đúng pháp luật. Ông T kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà H 200.000.000 đồng là không có căn cứ.

Tuy nhiên, phần nhận định của bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu nhưng phần quyết định lại công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tuyên hủy hai hợp đồng này vì vô hiệu, đồng thời tuyên quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm là không chính xác. Cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm.

**[4] Về án phí**

*Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N phải liên đới chịu án phí đối với nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền 290.000.000 đồng cho bà Hằng là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm ngàn).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thúy Hằng số tiền tạm ứng án phí tạm nộp là 9.099.300 đồng (chín triệu không trăm chín mươi chín ngàn ba trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2012/01089 ngày 17/01/2014.

*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông T án phí tạm nộp.

Từ những nhận định trên, căn cứ Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 148, Điều 187, Điều 188, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 357, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4, Điều 13, Điều 128, Điều 137, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 4, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 25, Điều 27, Điều 28, Điều 29 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

**Tuyên xử:**

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 717/2018/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận X.

1-Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/4/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2012 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đến hạn Thi hành án và bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông T, bà N chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

## 2- Về án phí

*Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thanh N nhiều phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm ngàn).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thúy Hằng số tiền tạm ứng án phí tạm nộp là 9.099.300 đồng (chín triệu không trăm chín mươi chín ngàn ba trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2012/01089 ngày 17/01/2014.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn T không phải nộp án phí phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị sửa một phần. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/20178/0002932 ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

### *Nơi nhận:*

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận X;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Huyền Phương**